

Robert Frobeen
Holzstr. 10
29584 Himbergen

DBV Deutsche Beamtenversicherung
Zweigniederlassung der AXA Versicherung AG
Schadenbearbeitung Wohngebäude

Himbergen, den 30. April 2026

Schaden-Nr.: 90000722787

Versicherungsschein-Nr.: 56003205687

**Erwiderung zur Gutachterlichen Stellungnahme Dipl.-Ing. Schuchardt vom 29.04.2026
Normgerechtes Vorgehen nach DIN 68800-4:2020-12 und UBA-Schimmelleitfaden 2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf die mir vorliegende Gutachterliche Stellungnahme zum Schadenumfang von Dipl.-Ing. Schuchardt vom 29.04.2026. Nach eingehender Prüfung stelle ich fest, dass die Stellungnahme wesentliche Schadensbefunde, normative Vorgaben und physikalische Zusammenhänge unberücksichtigt lässt. Die nachfolgende Erwiderung legt dar, warum das vorgeschlagene Vorgehen den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) widerspricht und eine normgerechte Schadensbewertung zwingend erforderlich ist. Von einem **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** ist zu erwarten, dass er die Einhaltung der DIN 68800-4 als Kernbestandteil der unparteiischen Schadensermittlung betrachtet und nicht davon abweicht.

Vorbemerkung: Klarstellung zum Vorwurf der „Totalsanierung“

Herr Schuchardt stellt in seiner Stellungnahme meine Schadensberichte als Forderung nach einer „Totalsanierung“ dar und setzt diese mit „nicht ersatzpflichtiger Instandhaltung“ gleich. **Ich weise diesen Vorwurf ausdrücklich und entschieden zurück.**

Ich fordere keine Totalsanierung. Ich fordere das, was DIN 68800-4 und der UBA-Schimmelleitfaden zwingend vorschreiben: eine **vollständige Ermittlung der Schadensausdehnung**, bevor über den Sanierungsumfang entschieden wird.

Das ist keine Maximierungsstrategie, sondern das normativ vorgeschriebene Mindestprogramm und sogar von der AXA selbst durch die vertraglich fixierte Bestleistungsgarantie unterstützt. Erst wenn feststeht, wie weit sich die Feuchtigkeit und ein möglicher Befall tatsächlich ausgebreitet haben, kann seriös beurteilt werden, welche Maßnahmen erforderlich sind – und welche nicht.

Der Vorwurf, auf eine Totalsanierung hinzuarbeiten, ist auch sachlich unbegründet: Meine Schadensberichte dokumentieren **Befunde** – nachgebende/kollabierte 1,3 cm Einschubplatten/2,2 cm Bodenplatten, Sandauswaschung, Fliesenverschiebung, Versickerungsgruben/Bodenabsenkung, Pilzbefall – und benennen normative Untersuchungspflichten. Daraus eine Sanierungsforderung abzuleiten, die über das fachlich Gebotene hinausgeht, ist eine Unterstellung, die in meinen Berichten keine Grundlage findet.

Herr Schuchardt qualifiziert meine faktenbasierte Schadensdokumentation darüber hinaus pauschal als „unprofessionell“ (Stellungnahme S. 3). Diese Bewertung ist **tendenziös** und stellt einen pauschalen Versuch dar, die in meinen Berichten konkret angeführten Schadenspunkte und normativen Anmerkungen zu entwerten, ohne sich inhaltlich mit ihnen

auseinandersetzen zu müssen. Nicht ein einziger der von mir dokumentierten Befunde wird fachlich oder technisch widerlegt – stattdessen wird die gesamte Dokumentation mit einem Pauschalurteil abgetan. Ich weise diese Qualifizierung als sachlich unbegründet und fachlich unangemessen zurück.

1. Zwingende Vorgaben der DIN 68800-4:2020-12

Die DIN 68800-4 (*Holzschutz – Bekämpfungs- und Sanierungsmaßnahmen gegen holzerstörende Pilze und Insekten*) ist die maßgebliche Norm für die Bewertung und Sanierung von Holzkonstruktionen bei Verdacht auf Befall durch holzerstörende Pilze. Sie ist Teil der a.a.R.d.T. und sollte gerade wegen der von der AXA ausgesprochenen Bestleistungs-Garantie der BOXflex Police vollumfänglich befolgt werden.

Hier bitten wir die AXA Herrn Schuchardt als den für sie bestellten Gutachter, dahingehend nochmal ausdrücklich und schriftlich, mit uns in Kopie, darüber zu informieren, dass eine entsprechend gründliche und detaillierte Schadensverfolgung durch die Bestleistungs-Garantie abgedeckt ist.

1.1 Pflicht zur Artbestimmung durch Laboranalyse

DIN 68800-4, Abschnitt 6, schreibt vor, dass bei Verdacht auf Befall durch holzerstörende Pilze eine **Artbestimmung durch sachkundige Laboranalyse** zu erfolgen hat, **bevor** über Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen entschieden werden kann.

Herr Schuchardt beschreibt den sichtbaren weißen Befall an der Balkenlage direkt um die Schadenstelle als „kleinflächigen Pilzbefall“ und empfiehlt eine Oberflächenbehandlung. Eine Laboranalyse wurde weder durchgeführt noch empfohlen. Ohne Artbestimmung kann nicht beurteilt werden, ob es sich um einen oberflächlichen Schimmelpilz oder einen **holzerstörenden Pilz** (z. B. Weißer Porenschwamm – *Antrodia vaillantii*, oder Echter Hausschwamm – *Serpula lacrymans*) handelt.

Sollte die Laboranalyse einen holzerstörenden Pilz ergeben – insbesondere den Echten Hausschwamm –, schreibt DIN 68800-4 drastische Sanierungsmaßnahmen vor, darunter den **Rückschnitt tragender Bauteile bis mindestens 1,0–1,5 m über den sichtbaren Befall hinaus** und die Behandlung angrenzender Gebäudeflächen. Ohne Artbestimmung bei sichtbarem Mycel eine bloße Oberflächenbehandlung zu empfehlen, entspricht nicht den zwingenden Vorgaben der DIN 68800-4 und ist fachlich nicht nachvollziehbar.

1.2 Pflicht zur Ermittlung der Feuchte-/Befallsausdehnung

DIN 68800-4, Abschnitt 7, verlangt die **vollständige Ermittlung der Befallsausdehnung** einschließlich der Öffnung verdeckter Bauteile. Bei 700 m³ Wasseraustritt über geschätzt 12–18 Monate in eine Holzkammerkonstruktion mit 12 cm Mineralwolle und darunterliegendem offenen Sandboden mit Streifenfundament besteht der Verdacht einer weitreichenden Ausbreitung zweifelsfrei.

1.3 Quellennahes Nachverfolgen der Schadensgrenze

DIN 68800-4 fordert einen **Sicherheitsbereich von mindestens 1,0–1,5 m** über den sichtbaren Befall hinaus. Die Norm verlangt ein **systematisches, quellennahes Vorgehen**: Ausgehend vom bestätigten Schadensbereich ist die Befallsgrenze durch **schrittweises Öffnen** zu ermitteln. Die nächste Untersuchungsstelle darf **maximal 1,0–1,5 m** vom letzten positiven Befund entfernt liegen.

Nur durch **lückenlose Nachverfolgung vom Kern des Schadens nach außen** lässt sich die tatsächliche Schadensgrenze sicher bestimmen. Ein Sprung von 3–4 Metern lässt den gesamten Bereich dazwischen ungeprüft.

1.4 Abbruchkriterium: Ausgleichsfeuchte, nicht Augenschein

Die Untersuchung darf nicht dort enden, wo die Oberfläche **trocken erscheint**. Maßgeblich ist der messtechnische Nachweis der Holzfeuchte. Die DIN 68800-1 (Holzschutz – Allgemeines) definiert die **Gebrauchsklasse 0 (GK 0)** als den Zustand, in dem die Holzfeuchte dauerhaft **20 % nicht überschreitet**. Oberhalb dieser Schwelle besteht Befallsgefährdung.

Die schrittweise Untersuchung muss so weit vom Schadenskern nach außen fortgesetzt werden, bis die gemessene Holzfeuchte nachweislich wieder im Bereich der **materialüblichen Ausgleichsfeuchte** liegt. Der Zielwert hängt dabei von der Nutzungsklasse des jeweiligen Bauteils ab: Für Holzbauteile in beheizten Innenräumen (**NKL 1**) liegt die Ausgleichsfeuchte bei **9–12 %**; für Bauteile in überdachten, nicht beheizten Bereichen (**NKL 2**) bei **12–18 %**. Ein Messwert, der zwar unter 20 % liegt, aber deutlich über der jeweils zutreffenden Ausgleichsfeuchte, zeigt weiterhin eine schadensbedingte Durchfeuchtung an und **belegt, dass der Schaden bis hierhin reicht**. Erst bei Rückkehr zur bauteiltypischen Ausgleichsfeuchte kann die Schadensgrenze als gesichert gelten.

1.5 Bewertung der einzigen dokumentierten Messung (Foto 16)

Herr Schuchardt dokumentiert in seiner Fotodokumentation (Foto 16) eine Feuchtemessung an einer der unteren 1,3-cm-Einschubplatte in der Sondierungsöffnung in der Ecke des Essbereichs zur Terrassentür. Diese Messstelle befindet sich in einem Abstand von ca. **4–6 Metern** vom letzten geöffneten Bereich mit nachgewiesener massiver Durchfeuchtung. Bei einem normativen Untersuchungsrastrer von maximal 1,0–1,5 m (vgl. Abschnitt 1.3) bedeutet dies, dass der **gesamte Bereich dazwischen ungeprüft** geblieben ist – mindestens 3–4 Untersuchungsstellen fehlen.

Diese Messstelle kann daher keine Aussage über die Schadensgrenze treffen, denn sie liegt **jenseits** des normativen Untersuchungsrastrers und nicht am Ende einer lückenlosen, schrittweisen Nachverfolgung vom Schadenskern nach außen. Ob der dort gemessene Wert erhöht ist oder nicht, ist nachrangig – entscheidend ist, dass die DIN 68800-4 eine **quellennahe, schrittweise Vorgehensweise** vorschreibt, die hier nicht eingehalten wurde. Ein Sprung von 4–6 Metern über ungeprüftes Gebiet hinweg kann eine Schadensbegrenzung nicht belegen.

Nach DIN 68800-4 hätte die Untersuchung nicht an einem einzelnen, weit entfernten Punkt enden dürfen, sondern hätte **vom letzten bestätigten Schadensbereich aus in Schritten von maximal 1,0–1,5 m nach außen fortgesetzt** werden müssen – unter Einbeziehung aller Konstruktionsschichten, nicht nur der am leichtesten zugänglichen Einschubplatte.

1.6 Konkrete Abstände der Sondierungen

Die Sondierungsöffnung am Ende des Bodenfliesenfeldes in der Küche befindet sich in einem Abstand von ca. **3–4 Metern** von der letzten geöffneten Stelle mit nachgewiesener massiver Durchfeuchtung. Die Sondierungsöffnung im Essbereich liegt sogar ca. **4–6 Meter** vom letzten positiven Befund entfernt.

Bei einem normativen Untersuchungsrastrer von maximal 1,0–1,5 m bedeutet ein Sprung von 3–4 bzw. 4–6 Metern, dass **mindestens 2–4 Untersuchungsstellen dazwischen fehlen**. Der gesamte Bereich zwischen dem bestätigten Schadensbereich und den Sondierungsöffnungen ist **ungeprüft**. Eine Aussage über die Schadensgrenze ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

Hinzu kommt: Die Sondierungen erfassen lediglich den Kammerdeckel (2,2 cm Holzspanplatte) und die Einschubunterlage – nicht die darunterliegenden 12 cm Mineralwolle in den geschlossenen Kammern, den Sandboden und die Balkenlage, in denen die Feuchtigkeit gemäß dem oben beschriebenen Mechanismus tatsächlich sitzt.

1.7 Verweigerung der Untersuchung im normativen Pflichtbereich

Besonders schwer wiegt, dass Herr Schuchardt die Untersuchung an Stellen verweigert, die **unmittelbar am letzten bestätigten Schadensbefund** liegen – und an denen zudem **sichtbare Schadensindikatoren** dokumentiert sind: An der Kante der Küche zum letzten Schadensbefund ist eine Bodenfliese abgeplatzt – nur eine einzige Balkenlage trennt diese Stelle vom bestätigten Schadensbereich. Eine gelöste Fliese an genau dieser Position deutet auf Bewegung im Untergrund durch Feuchteeinwirkung hin. Darüber hinaus zeigen im Wohnzimmer abgesenkte Regalbretter eine Bodenabsenkung an.

Diese Punkte liegen nicht in einem entfernten, spekulativen Bereich – sie befinden sich unmittelbar angrenzend an den letzten bestätigten Schaden und damit **innerhalb des Bereichs, den DIN 68800-4 zwingend zur Untersuchung vorschreibt**. Der UBA-Schimmelleitfaden fordert bei Kategorie 3 ausdrücklich, sichtbaren Oberflächenveränderungen durch Öffnung der verdeckten Konstruktion nachzugehen.

Stattdessen tut Herr Schuchardt diese Befunde pauschal als schadensfremd ab („*gelöste Einzelfliesen, verschobene Regalflächen*“, *Stellungnahme S. 4*) – ohne sie zu öffnen, ohne sie zu messen, ohne eine alternative Ursache zu benennen. Gleichzeitig zieht er Sondierungsöffnungen in 4–6 Metern Entfernung zur Bewertung heran, wo die Norm sie **nicht** verlangt. Das ist die exakte Umkehrung des normgerechten Vorgehens: Er bewertet dort, wo das Ergebnis vorhersehbar unauffällig ist, und verweigert die Untersuchung dort, wo die Norm sie zwingend vorschreibt und sichtbare Indikatoren sie zusätzlich erfordern.

Für einen **öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** ist dieses Vorgehen nicht als Versehen oder fachliche Meinungsverschiedenheit zu werten. Die DIN 68800-4 gehört zu den **allgemein anerkannten Regeln der Technik**, deren Kenntnis und Einhaltung den Kern der Bestellungs Voraussetzungen bildet. Die Nichtanwendung des normativen Sicherheitsbereichs bei gleichzeitig vorliegenden Schadensindikatoren stellt **eine Abweichung von den Anforderungen der DIN 68800-4** dar, die bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nicht zu erwarten ist.

Es ist nicht Aufgabe des Versicherungsnehmers, ein verbleibendes Baurisiko durch unzureichende Schadensermittlung zu tragen. Die dokumentierten Indikatoren (Fliesenabplatzung/Bodenabsenkung) liegen im unmittelbaren Wirkungskreis der Flutung und sind zwingend durch Öffnung zu prüfen, um den vertraglich geschuldeten mangelfreien Zustand wiederherzustellen.

2. Schadenszeitraum und Ausbreitungswahrscheinlichkeit

Aufgrund der an den freigelegten Wasserleitungen dokumentierten **Lochfraßkorrosion** muss von einer langen Entwicklungszeit ausgegangen werden, geschätzt mind. 12–18 Monate. Über diesen gesamten Zeitraum ist kontinuierlich Wasser in die Bodenkonstruktion eingedrungen.

Innerhalb der Kammern fließt das Wasser schwerkraftgetrieben auf die Einschubplatte und breitet sich entlang des Kammerbodens aus. Die Mineralwolle durchfeuchtet von unten und trocknet in den geschlossenen Kammern nicht mehr. Von Kammer zu Kammer gelangt die Feuchtigkeit sowohl über die Leitungsdurchführungen in den Balken als auch durch Diffusion/Kapillarwirkung quer durch die 4,7 cm breiten Balken; als Dampf verteilt sie sich frei durch die diffusionsoffene Mineralwolle. Auf Sandebene (nach Versagen der 1,3 cm Einschubplatte) gibt es keinerlei Begrenzung für die Feuchte und das Wasser sich auszubreiten.

Der Gutachter geht auf den Schadenszeitraum mit keinem Wort ein. Die **Dauer der Durchfeuchtung** ist jedoch ein entscheidender Faktor für den Untersuchungsumfang – sowohl nach DIN 68800-4 als auch nach UBA-Schimmelleitfaden.

3. Vorgaben des UBA-Schimmelleitfadens 2017

Der Schimmelleitfaden des Umweltbundesamtes (2017, aktualisiert 2024) wird von Gerichten regelmäßig als Konkretisierung der a.a.R.d.T. herangezogen.

Auch hier bitten wir die AXA Herrn Schuchardt, als ihren bestellten Gutachter, dahingehend nochmal ausdrücklich und schriftlich, mit uns in Kopie, darüber zu informieren, dass diese Regel aufgrund der vertraglich ausgesprochenen Bestleistungs-Garantie der BOXflex Police vollumfänglich befolgt werden soll und anzuwenden ist.

3.1 Kategorisierung

Angesichts der Schadensdauer (vermutete 12–18 Monate), der Wassermengen (geschätzt 700 m³), der Fläche (mindestens 31 m²), des Befalls an tragenden Holzbauteilen und der nicht einsehbaren Hohlräume liegt eindeutig **Kategorie 3** (großer Schaden) vor. Die Stellungnahme enthält keine Kategorisierung nach UBA.

3.2 Pflichten bei Kategorie 3

a) Fachgerechte Schadenserhebung: Öffnung verdeckter Konstruktionen, Materialfeuchtemessung, Probenahme bei sichtbarem Befall. Die bisherigen Sondierungen erfassen nur die Holzkonstruktion und nicht den Sandboden. Die Abstände der zur Bewertung herangezogenen Sondierungsöffnungen von 3–4 bzw. 4–6 m zum letzten positiven Befund sind normativ unzureichend.

b) Systematische Schadensabgrenzung: Der UBA-Leitfaden fordert die Feststellung der Schadensausdehnung durch **systematische, lückenlose Untersuchung vom Kern des Schadens nach außen**. Punktuelle Stichproben in großem Abstand genügen bei Kategorie 3 nicht.

c) Sanierungskonzept erst nach vollständiger Erhebung: Eine Begrenzung des Schadensumfangs ohne vollständige Untersuchung widerspricht dem Leitfaden.

d) Freimessung nach Sanierung: Der Leitfaden verlangt den messtechnischen Nachweis, dass die Sanierung erfolgreich war. Zielwert ist die Rückkehr zur materialüblichen Ausgleichsfeuchte. Dies setzt voraus, dass der gesamte betroffene Bereich zuvor identifiziert wurde.

3.3 Beweislast

Der Versicherer schuldet die **Wiederherstellung des mangelfreien Zustands**. Die Beweislast für die vollständige Wiederherstellung liegt beim Versicherer. Bei einer geschlossenen Kammerkonstruktion mit 12 cm Mineralwolle über Sandboden ist dieser Nachweis ohne Öffnung nicht zu führen.

4. Widerlegung der Heizraum-These

Herr Schuchardt trennt den Befall am Heizraumbalken vom Leitungswasserschaden ab und behauptet eine „deutliche Trennung durch nicht betroffene Bauteile“. Diese Bewertung ist nicht haltbar:

4.1 Fehlende zeitliche Einordnung und fehlende Alternativursache

Herr Schuchardt beschreibt in seiner Stellungnahme selbst ein Schadensbild, das sich über die **volle Höhe vom Fundament bis zur Decke** erstreckt: Am Boden eine „zweite massive Durchfeuchtungsstelle um das Fundament der Heizungsanlage herum“ (S. 2), darüber den „an das Fundament der Heizung angrenzende[n] Holzbalken“ mit „weißen Schimmelbefall mit mycelartigen Ausbildungen“, eine „deutlich mit Feuchtigkeitsrändern gezeichnete Wandverkleidung“, und oben „massive Feuchtigkeitsränder und sichtbare Ausblühungen an dem Übergang des Schornsteins der Heizungsanlage zu der Deckenverkleidung“ sowie

„deutliche Laufspuren“ am verputzten Schornstein selbst.

Trotz dieser erheblichen Befunde nimmt Herr Schuchardt **keine zeitliche Einordnung** vor: Er stellt weder fest, seit wann diese Durchfeuchtung besteht, noch benennt er eine **konkrete alternative Ursache**. Stattdessen schließt er den Zusammenhang mit dem Leitungswasserschaden pauschal aus und belässt es dabei. Eine fachlich belastbare Bewertung hätte zwingend die Frage beantworten müssen, **welche Feuchtequelle** die dokumentierten massiven Durchfeuchtungerscheinungen und den Pilzbefall am Holzbalken verursacht hat – und seit wann.

Dabei lässt bereits Schuchardts eigene Befundbeschreibung nur einen Schluss zu: Die von ihm dokumentierten „sichtbaren Ausblühungen“ am verputzten Schornstein sind **Salzausblühungen** – mineralische Ablagerungen, die entstehen, wenn Feuchtigkeit über längere Zeit durch Mauerwerk transportiert wird und beim Verdunsten lösliche Salze an der Oberfläche auskristallisieren. Salzausblühungen sind ein klassischer Indikator für **anhaltenden kapillaren Feuchtetransport von unten**. Sie entstehen nicht durch gelegentlichen, kurzzeitigen Regeneintrag von oben. Das Schadensbild – von der Durchfeuchtung am Fundament/Boden über die Wandverkleidung bis zu den Salzausblühungen oben – zeigt den typischen Verlauf einer **aufsteigenden Feuchtigkeit**, nicht einer von oben eindringenden.

Auch das optische Erscheinungsbild stützt diese Einordnung: Die auf Foto 9 dokumentierten hellen, mineralischen Ausränderungen an der Decke und der Schornsteinwange sind chemisch konsistent mit **Leitungswasser-Rückständen** (Kalk- und Sulfat-Ausblühungen aus kapillarem Transport). Eine Versottung durch Abgaskondensate würde dagegen **dunkelbraune bis schwarze, ölige, teerartige Verfärbungen** hinterlassen – dieses Erscheinungsbild fehlt auf Foto 9 vollständig. Die hellen, trockenen Mineralablagerungen sind ein eindeutiger Indikator für Leitungswasser, nicht für Verbrennungsrückstände.

Hinzu kommt ein weiterer physikalischer Widerspruch: Versottung entsteht durch Kondensation von Abgasen an der Schornsteininnenwand. Das Kondensat läuft **schwerkraftbedingt nach unten** und sammelt sich am Fuß des Schornsteins. Versottungsschäden – dunkle, teerartige Durchschläge – treten daher bevorzugt im **unteren Bereich** des Schornsteins auf. Hier zeigt sich das Schadensbild jedoch genau umgekehrt: Die von Herrn Schuchardt dokumentierten Ausblühungen und Laufspuren konzentrieren sich am **Übergang zur Deckenverkleidung** – also dort, wo kapillar aufsteigende Feuchtigkeit verdunstet und Salze auskristallisiert. Dieses Schadensverteilungsmuster ist mit Versottung physikalisch nicht vereinbar, wohl aber mit aufsteigender Feuchtigkeit aus dem gesättigten Sandbett.

4.2 Widerspruch bei der Laboranalyse

Herr Schuchardt empfiehlt für den Befall am Schornsteinbalken eine Laboruntersuchung, da die „größere Fläche der mycelartigen Ausbildung und der erheblich stärkeren Intensität“ dies „sicherlich zielführend“ mache (Stellungnahme S. 4). Für den Pilzbefall im unmittelbaren Bereich der Schadenstelle empfiehlt er dagegen lediglich eine Oberflächenbehandlung – obwohl er dort ebenfalls „kleinflächigen Pilzbefall“ feststellt. **Dieser Widerspruch ist fachlich nicht nachvollziehbar**: Wenn bei dem nach eigener Einschätzung stärkeren Befall am Schornstein eine Laboranalyse erforderlich ist, dann erst recht bei dem Befall an der eigentlichen Schadenstelle, wo die Feuchtequelle unmittelbar belegt ist. Die DIN 68800-4 differenziert nicht nach der Intensität des sichtbaren Befalls – sie verlangt eine Artbestimmung bei **jedem** Verdacht auf holzerstörende Pilze.

4.3 Kein dauerhafter Feuchteeintrag von oben möglich

Der einzige denkbare Feuchtigkeitseintrag von oben wäre über den Schornsteinkopf bei Regen. Dem stehen drei Fakten entgegen:

Erstens: Jeglicher Wassereintritt von oben findet **ausschließlich bei Regenereignissen**

statt und ist damit stets **kurzzeitig und intermittierend**.

Zweitens: Der Heizkessel hält **dauerhaft Warmwasser** vor und ist ganzjährig in Betrieb. Der Schornstein ist dadurch **ständig warm**. Der Heizungsraum ist der wärmste Raum im Gebäude. Jede kurzfristig bei Regen eintretende Feuchtigkeit wird durch die permanente Wärmeabgabe **sofort wieder abgetrocknet**.

Drittens: Selbst bei Starkregenereignissen kann unter diesen thermischen Bedingungen **keine dauerhafte Durchfeuchtung** entstehen. Holzerstörende Pilze benötigen eine **anhaltende Durchfeuchtung über Wochen und Monate** (Holzfeuchte dauerhaft über 20 %). Die Trocknungswirkung des permanent beheizten Raumes macht dies von oben physikalisch unmöglich.

Ein aktiv genutzter Schornstein im permanent beheizten Heizungsraum wirkt wie eine **thermische Barriere gegen Kondensatbildung**: Die ständige Wärmeabgabe trocknet jede kurzfristig eintretende Feuchtigkeit sofort ab. Damit ein Holzbalken in diesem Umfeld eine Holzfeuchte von **dauerhaft über 20 %** erreicht – die Voraussetzung für Pilzwachstum –, bedarf es eines **massiven und kontinuierlichen kapillaren Feuchtestroms von unten**, der die Trocknungswirkung des beheizten Raumes übersteigt. Genau diesen liefert das über Monate gesättigte Sandbett über das Vollfundament.

4.4 Der tatsächliche Feuchtweg: von unten über das Vollfundament

Der Heizungsraum steht auf einem **Vollfundament (Punkt E)**, das bis in den wassergesättigten Sandboden reicht. Beton ist kapillaraktiv und transportiert Feuchtigkeit nach oben. Da der Rohrbruch über 12–18 Monate geschätzt 700 m³ Wasser in den eingeschlossenen Sandboden eingeleitet hat, stand das Vollfundament dauerhaft im gesättigten Boden.

Die kapillare Steighöhe von Konstruktionsbeton liegt bei **2 bis 5 Metern**, bei Ziegelmauerwerk kann sie noch höher sein. Die Raumhöhe des Heizungsraumes von ca. 2,50 m liegt damit **vollständig im physikalisch machbaren Bereich** der Kapillarwirkung. Das Wasser aus dem gesättigten Sandbett muss weniger als 3 Meter überwinden, um über das Fundament und den Schornstein bis zur Deckenverkleidung zu gelangen.

Entscheidend ist, dass der permanent beheizte Heizungsraum diesen Transportmechanismus noch **massiv verstärkt**: An der warmen Wandoberfläche und am Schornstein verdunstet Feuchtigkeit ständig in die Raumluft. Dieser Flüssigkeitsverlust erzeugt einen Unterdruck in den Kapillaren, der wie eine Pumpe kontinuierlich Wasser aus dem nassen Fundament nachzieht. Solange das Sandbett gesättigt ist, arbeitet dieses System wie ein **Docht** – die Feuchtigkeit wird bis zur Verdunstungsfront hochgezogen, und die Salze kristallisieren dort als Ausblühungen aus. Genau dieses Schadensbild beschreibt Herr Schuchardt selbst: Salzausblühungen und Laufspuren bis zum Übergang an der Deckenverkleidung.

Dass sich das Mycel zudem in einem Abstand von ca. **50 cm zum Schornsteinmauerwerk** am Balken befindet, belegt, dass die Feuchtigkeit **nicht aus dem Inneren des Schornsteins** (Versottung) stammt, sondern **von unten über das Fundament** aufsteigt und sich entlang des Balkens ausbreitet. Käme die Feuchtigkeit aus dem Schornstein selbst, wäre der Befall **unmittelbar am Mauerwerk** am stärksten und würde nach außen abnehmen – nicht umgekehrt.

Zur zeitlichen Einordnung: Sobald das gesättigte Sandbett das Vollfundament erreicht, beginnt der kapillare Aufstieg sofort. Die sichtbaren Schadensmerkmale – Salzausblühungen, Laufspuren, Feuchtigkeitsränder – entwickeln sich bei kontinuierlichem Wassernachschub und Verdunstungssog innerhalb von **wenigen Wochen bis Monaten**. Holzerstörende Pilze benötigen eine anhaltende Holzfeuchte über 20 % über mindestens 4–6 Wochen, um sichtbares Mycel auszubilden. Bei einer Schadensdauer von 12–18 Monaten und 700 m³ Wasser im eingeschlossenen Sandbett stand dem Heizungsfundament

über viele Monate eine **kontinuierliche Feuchtequelle** zur Verfügung – mehr als ausreichend Zeit für die Entwicklung des von Herrn Schuchardt selbst dokumentierten Schadensbildes (Foto 8 und 9).

Der kapillare Feuchtetransport über das Vollfundament – verstärkt durch den Verdunstungssog im permanent beheizten Raum – ist der einzige physikalisch plausible Mechanismus für die von Herrn Schuchardt dokumentierte Durchfeuchtung **vom Fundament bis zur Decke**. Gelegentlicher Regen von oben kann dieses Schadensbild nicht erklären.

4.5 Widerlegung der Sand-These

Herr Schuchardt behauptet, das Sandbett sei „unabhängig von dem Leitungswasserschaden aufgrund äußerer Einflüsse und dem direkten Kontakt zu dem umgebenden Erdreich als feuchtes Milieu zu bewerten“ (Stellungnahme S. 3). Diese Aussage ist aus zwei Gründen nicht haltbar:

Erstens steht das Haus seit **50 Jahren** auf diesem Sandbett, welches ja gerade angeschüttet wurde, um das Haus erhöht und trocken zu gründen. Wäre der Sand tatsächlich dauerhaft feucht gewesen, hätte die Holzkonstruktion – imprägnierte Bodenbalken, Einschubplatten, Mineralwolle – seit Jahrzehnten unter Feuchteeinwirkung gestanden. Pilzbefall, Zersetzung der Bauplatten und strukturelle Schäden wären die unvermeidliche Folge gewesen. Das Gegenteil ist der Fall: Bis zum Leitungswasserschaden war die Konstruktion **schadenfrei**. Der Sand war trocken.

Die Konstruktion bestätigt dies: Das Streifenfundament reicht **mind. 90 cm tief bzw. wo nicht möglich auf gewachsene Bodentiefe** in den Boden und dient gerade dazu, neben seinen statischen Notwendigkeiten, den Innenraum unter der Balkenlage von der umgebenden regenbedingten Erdfeuchte zu entkoppeln und das Sandbett trocken zu halten. Es bildet einen geschlossenen Innenraum, der äußere Feuchtigkeit fernhält. Dass diese Konstruktion 50 Jahre lang funktioniert hat, belegt ihre Wirksamkeit – und macht zugleich deutlich, dass die jetzt dokumentierte massive Durchfeuchtung des Sandbettes nur durch eine **innere Quelle** (den Rohrbruch) verursacht worden sein kann.

Zweitens belegen die vor Ort dokumentierten Befunde das Gegenteil der Schuchardt-These: Im Sandbett sind eindeutige **Pfützenspuren, Wasserstandslinien, Sandauswaschungsrinnen und Sickersenken** zu erkennen – Indikatoren, die ausschließlich durch **stehendes Wasser** entstehen, nicht durch diffuse Erdfeuchte. Geschätzt 700 m³ Leitungswasser sind über einen geschätzten Zeitraum von 12–18 Monaten in das von Streifenfundamenten eingeschlossene Sandbett eingedrungen und haben es massiv durchfeuchtet. Diese Wassermenge übersteigt jede denkbare natürliche Bodenfeuchte um ein Vielfaches.

4.6 Keine „deutliche Trennung“

Die von Herrn Schuchardt behauptete „deutliche Trennung durch nicht betroffene Bauteile“ ist durch den tatsächlichen Befund widerlegt. Im Schadensbereich wurden der gesamte Fußbodenaufbau – 2,2 cm Verlegeplatte, Steinwolle und der darunterliegende Einschubboden – bereits vollständig entfernt. Der Blick auf die Konstruktion zeigt: **Auf Sandebene existiert keinerlei Trennung**. Das Sandbett erstreckt sich als zusammenhängende, offene Fläche vom Schadensbereich bis zum Vollfundament des Heizungsraumes. Das Wasser kann sich dort frei und ungehindert ausbreiten.

Herr Schuchardt argumentiert die „deutliche Trennung“ ausschließlich über die **Holzkonstruktion** des Gebäudebodens. Das darunterliegende Sandbett, in das die überwiegende Menge des Leitungswasser tatsächlich geflossen ist, **ignoriert er vollständig**. Doch genau auf dieser Ebene gibt es keine Trennung: Das Sandbett erstreckt sich als zusammenhängende Fläche unter der gesamten Balkenlage. Das Fundament der Heizungsanlage liegt nur ca. **4 Meter** von der Schadensquelle entfernt – eine Strecke, die

Wasser bei Durchfeuchtung von der Schadensquelle aus über 12–18 Monate mühelos überwinden. Dass oberhalb, in der Holzkonstruktion, an einzelnen weiter entfernten Punkten keine Verfärbung sichtbar ist, sagt über das Verhalten des Wassers auf Sandebene – wo das Wasser tatsächlich fließt – **nichts aus**.

5. In der Stellungnahme nicht adressierte Schadenspunkte

Folgende dokumentierte Punkte werden nicht erwähnt oder mit einer nichtssagenden, nichts begründenden Floskel „sind aus sachverständiger Sicht keine Indizien die mit dem zu betrachtenden Leitungswasserschaden in Zusammenhang stehen“ abgetan.

Fundamentdurchgang (G): Direkter Wasserweg vom nördlichen in den südlichen Gebäudeabschnitt – vollständig ignoriert.

Kaminfundament (H) mit Fliesenverschiebung: Indikator für Feuchtequellung in der Küche – nicht erwähnt.

Strukturelles Versagen der Bodenplatte (6/6a): 14–18 mm Absenkung unter dem Bücherregal – nicht behandelt.

Lochfraßkorrosion (9/9a): Beleg für mindestens 12–18 Monate Schadensdauer – nicht erwähnt.

Befunde unter dem Küchenboden (Punkt 10): Kollabierte 1,3-cm-Bauplatten, Sandauswaschungsrinne, Pfützenspuren – nicht behandelt.

Wasservolumen 700 m³: Weder erwähnt noch widerlegt.

Feuchtigkeitsausbreitung in der Bodenkonstruktion: Ausbreitungsmechanismus über Schwerkraft, Dampfdiffusion und Leitungsdurchführungen in den geschlossenen Kammern sowie kapillarer Transport über Fundamente – nicht behandelt/eingeschätzt.

Verhalten des Wassers auf dem Sandboden: Innerhalb des Sandbettes ist ein barrierefreier Wasser-/Wasserdampf-/Feuchte- und dann auch Sporentransport möglich – nicht erwähnt, nicht eingeschätzt.

6. Forderungen

Auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen fordere ich mit Bezug zu der von der AXA in der BOXflex Police gemachten Bestleistungs-Garantie mindestens die Durchführung der folgenden Punkte.

6.1 Laboranalyse des Pilzbefalls gemäß DIN 68800-4: Artbestimmung durch ein akkreditiertes Labor, bevor über Maßnahmen entschieden wird. (Nahe der Quelle und des Heizraumes)

6.2 Quellennahes Nachverfolgen der Schadensgrenze: Ausgehend vom letzten bestätigten Feuchtigkeitsnachweis sind Sondierungsöffnungen in einem Raster von **maximal 1,0–1,5 m** anzulegen – nicht in Sprüngen von 3–6 m. Von diesen Punkten aus muss die Untersuchung nach außen fortgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere auch den Bereich südlich des Streifenfundaments über den Fundamentdurchgang (G).

6.3 Tiefenmessungen mit dokumentierten Messwerten: Die Feuchtemessung muss die geschlossenen Kammern öffnen und alle Konstruktionsschichten erfassen – nicht nur den Kammerdeckel und die Einschubplatte, sondern insbesondere die 12 cm Mineralwolle, die Balken und den Sandboden. Dabei ist der seit Abstellen des Wassers (26.02.2026) verstrichene Trocknungszeitraum zu dokumentieren und bei der Bewertung zu berücksichtigen, da gemessene Werte nach Monaten der Trocknung nur Mindestwerte darstellen. Die Untersuchung ist so weit fortzusetzen, bis die Holzfeuchte nachweislich wieder im Bereich der materialüblichen Ausgleichsfeuchte liegt (vgl. DIN 68800-1, GK 0).

6.4 Kategorisierung nach UBA-Schimmelleitfaden mit Begründung, auf welcher Grundlage eine geringere Kategorie als 3 angenommen werden könnte.

6.5 Berücksichtigung des Schadenszeitraums: Der durch Lochfraßkorrosion belegte Zeitraum von mindestens 12–18 Monaten ist in die Ausbreitungsbewertung einzubeziehen.

6.6 Nachvollziehbare Begründung der Schadensbegrenzung: Technisch nachvollziehbare Erklärung, warum die geschätzten 700 m³ Leitungswasser, die über 12–18 Monate ausgetreten sind, auf einen Teilbereich begrenzt geblieben sein sollen. Der Hauptteil des Wassers hat sich nicht durch die Bodenkonstruktion, sondern über die darunterliegende **offene Sandfläche** verteilt, auf der keinerlei Begrenzung existiert. In der darüberliegenden Kammerkonstruktion hat sich das Wasser entlang der Leitungsdurchführungen, durch Dampfdiffusion in der Steinwolle und kapillare Effekte im Holz ausgebreitet – einmal durchfeuchtet kann die Mineralwolle in den geschlossenen Kammern praktisch nicht trocknen. Auf Sandebene steht das Wasser dem gesamten Gebäudegrundriss zur Verfügung – eine Begrenzung auf drei Räume ist unter diesen Bedingungen physikalisch nicht erklärbar.

7. Rechtlicher Hinweis

Die Wohngebäudeversicherung BOXflex Premium mit Bestleistungs-Garantie (VGB 2014, Fassung 04.2020) schuldet die Wiederherstellung nach den a.a.R.d.T. DIN 68800-4 und der UBA-Schimmelleitfaden sind als a.a.R.d.T. anerkannt. Ein Vorgehen, das diese Normen missachtet, begründet eine Haftung des Versicherers für Folgeschäden.

Ich bin weiterhin an einer zügigen und einvernehmlichen Lösung interessiert. Gerne schlage ich vor, dass wir gemeinsam ein akkreditiertes Labor mit der Artbestimmung des Pilzbefalls beauftragen und gegebenenfalls eine ergänzende, normkonforme Sondierung in beidseitigem Einvernehmen durchführen lassen.

Ich bitte um kurzfristige Rückmeldung zu den genannten Punkten.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Froben